

Νέα «εργαλεία» για οικισμούς

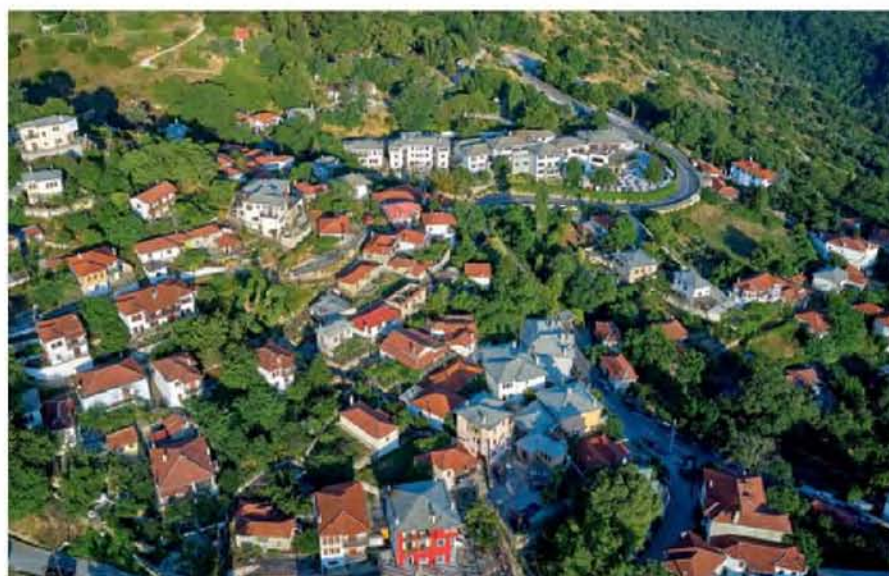
Τι προβλέπει η ρύθμιση του υπ. Περιβάλλοντος που κατατέθηκε στη Βουλή

Του ΓΙΩΡΓΟΥ ΑΙΑΛΙΟΥ

Πίσω ολοταχώς κάνει το υπουργείο Περιβάλλοντος για την οριοθέτηση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων. Ενώ το προεδρικό διάταγμα που εκδόθηκε πρόσφατα προσαρμόζεται στη νομολογία του ΣτΕ απαγορεύοντας τη νομιμοποίηση της μεγάλης επέκτασης των οικισμών, τώρα με νέα νομοθετικά ρύθμιση το υπουργείο έρχεται να ακυρώσει εμμέσως το διάταγμα ορίζοντας πως όσα οικόπεδα θεωρούνταν οικοδομήσιμα με το παλιό καθεστώς, παραμένουν οικοδομήσιμα. Για τα νέα οικόπεδα το υπουργείο θεσμοθετεί δύο ζώνες: στους μεν οικισμούς έως 700 κατοίκους εντάσσει απευθείας τις επίμαχες περιοχές με πρόσχημα την πληθυσμιακή ενίσχυσή τους. Στους δε οικισμούς άνω των 700 κατοίκων επαναφέρει τις παρεκκλίσεις στην εκτός σχεδίου δόμηση.

Η πολυαναμενόμενη ρύθμιση και αιτιάθηκε χθες σε σχέδιο νόμου του υπουργείου Περιβάλλοντος που αφορά το βιομεθάνιο. Πρόκειται για το αποτέλεσμα των πιέσεων που άσκησαν βουλευτές της κυβέρνησης, με τους βουλευτές της αντιπολίτευσης στο ίδιο μήκος κύματος να καταγορούν όλοι μαζί εν χορώ το υπουργείο Περιβάλλοντος για αναλγησία που συμμορφώθηκε με τις αποφάσεις του ΣτΕ. Είναι χαρακτηριστικό ότι η ρύθμιση παρουσιάστηκε χθες από τον ίδιο τον πρωθυπουργό Κυριάκο Μητσοτάκη, ο οποίος είχε παρόμοια προσωπικά ζητήματα από το υπουργείο να συνδέσει τη δυνατότητα επέκτασης των οικισμών με πληθυσμιακά κριτήρια.

«Για να το πούμε με απλά λόγια, για όλους τους οικισμούς κάτω των 700 κατοίκων, πρακτικά τη συντριπτική πλειοψηφία των οικισμών της χώρας, ουσιαστικά θα διατηρηθούν τα υφιστάμενα όρια, όπως αυτά καθάχθηκαν πριν από κάποιες δεκαετίες. Αρα δεν αλλάζει απολύτως τίποτα», δήλωσε χθες ο πρωθυπουργός. «Και για εκείνους τους οικισμούς μεταξύ 700 και 2.000 κατοίκων θα δημιουργηθεί ένα ευέλικτο εργαλείο, το οποίο θα επιτρέψει τη δόμηση και στα τμήματα που καταλαμβάνουν την υφιστάμενη ζώνη Γ, με μεγαλύτερη ευελιξία από αυτήν που προ-



Σε πολλές περιοχές, όπως το Πήλιο (φωτογραφία), το ΣτΕ έχει ακυρώσει παλαιές οριοθετήσεις οικισμών, προσαθώντας να βάλει φρένο στην επέκτασή τους. Με τη νέα ρύθμιση το ΥΠΕΝ επαναφέρει τις παρεκκλίσεις στην εκτός σχεδίου δόμηση για τους οικισμούς άνω των 700 κατοίκων.

Όσα οικόπεδα θεωρούνταν οικοδομήσιμα με το παλιό καθεστώς, παραμένουν οικοδομήσιμα – Για τα νέα οικόπεδα, το υπουργείο θεσμοθετεί δύο ζώνες.

βλέπεται σήμερα στην εκτός σχεδίου δόμηση. Οπότε για ένα πολύ μεγάλο κομμάτι του πληθυσμού της υπαίθρου λύνεται μια σημαντική αβεβαιότητα», κατέληξε. Να σημειωθεί ότι το υπουργείο εκτιμά πως οι οικισμοί κάτω των 700 κατοίκων είναι περισσότερο από το 90% των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, την κατηγορία δηλαδή που η ρύθμιση αφορά.

Σύμφωνα με τη ρύθμιση, για τους μεν οικισμούς έως 700 κατοίκους η ζώνη που καλυπτόταν κάποτε από τα όρια των νομαρχιών (που κρίθηκαν αντισυνταγματικά) μετονομάζεται «κατά παρέκκλιση» σε «ζώνη ανάπτυξης οικισμών». Σε αυτή τη ζώνη, «άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας από 500 τ.μ. έως 2.000 τ.μ. και πρόσωπο ελάχιστου μήκους 10 μέτρων σε κοινόχρηστη οδό. Το εμβαδόν αρτιότητας και το ελάχιστο μήκος προσώπου σε κοινόχρηστη οδό εξειδικεύο-

νται με το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης κάθε οικισμού, λαμβάνοντας υπόψη εκείνα που θεωρούνται τα πλέον αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα και της διαμορφωμένης κατάστασης», αναφέρει η ρύθμιση.

Η ζώνη δημιουργείται «για την υποστήριξη και ενίσχυση του περιφερειακού δικτύου οικισμών, προσαρμοσμένου στα σύγχρονα πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης». Είναι προφανές ότι το πληθυσμιακό όριο των 700 κατοίκων τίθεται προσχηματικά, καθώς δεν αφορά συγκεκριμένες περιοχές της Ελλάδας με σημαντική εγκατάλειψη της υπαίθρου (λ.χ. Δυτική Μακεδονία), ούτε η επέκταση των οικισμών χωρίς πολεοδομική έχει κάποια σχέση με τη βιώσιμη ανάπτυξη. Είναι χαρακτηριστικό ότι ελάχιστοι οικισμοί στις τουριστικές περιοχές έχουν σημαντικό μόνιμο πληθυσμό – και οι πιέσεις για την οικοδόμησή τους αφορούν κατά βάση την ανέγερση δευτέρων κατοικιών.

Για τους δε μεγαλύτερους οικισμούς (701-2.000 κάτοικοι), η παλαιά ζώνη μετονομάζεται σε «περιοχή ειδικών χρήσεων». Πρόκειται για ένα «κέλυφος» για την επαναφορά των παρεκκλίσεων στην εκτός σχεδίου δόμηση, καθώς θα επιτρέπεται η οικοδόμηση σε οικόπεδα 2-4 στρεμμάτων, με πρόσωπο 15 μέτρων σε κοινόχρηστη οδό.

Οι όροι δόμησης και σε αυτή τη ζώνη θα εξειδικεύονται μέσω του πολεοδομικού σχεδίου.

Κίνηση-ματ

Όλα αυτά όμως αφορούν τα νέα οικόπεδα. Με μια «κίνηση-ματ» το ΥΠΕΝ ορίζει πως ό,τι θεωρείτο οικοδομήσιμο με τα όρια των νομαρχιών, θα εξακολουθήσει να θεωρείται οικοδομήσιμο. Όπως αναφέρει η ρύθμιση, τα οικόπεδα «που είχαν δημιουργηθεί νομίμως με βάση προϊσχύουσες διατάξεις ή με βάση τα ορισθέντα μεγέθη σε προγενέστερη πράξη οριοθέτησης του οικισμού, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν το ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό». Αυτό σημαίνει ότι η προσαρμογή στη νομολογία του ΣτΕ πηγαιίνει στον κάλαθο των αχρήστων, ενώ η χάραξη των νέων ζωνών από τους μελετητές των πολεοδομικών σχεδίων θα έχει μόνο τυπικό χαρακτήρα, αφού στην πράξη θα εξακολουθήσει το υφιστάμενο καθεστώς. Το ερώτημα βέβαια είναι αν με αυτή την (ψηφοθηρικού χαρακτήρα) ρύθμιση το υπουργείο θα λύσει το θέμα ή απλώς θα μπλοκάρει όλα τα πολεοδομικά σχέδια, όταν αυτά έρθει η ώρα να φθάσουν στο ΣτΕ για προδικαστικό έλεγχο (καθώς το ΣτΕ δύσκολα θα δεχθεί μια τόσο κοντροκομμένη παράκαμψη της νομολογίας).